PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Gatineau

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

AUTOMNE 2006

Aucun signe d'altération des conditions économiques

La région de l'Outaouais a connu un premier semestre assez exceptionnel au chapitre de l'emploi. Elle a enregistré un gain de 10 600 emplois par rapport à la même période en 2005 (+53 700 emplois au Québec). À l'échelle provinciale, seule la région de la Montérégie a fait mieux (+27 700 emplois). Par ailleurs, le taux de chômage a diminué pour s'établir à 6,2 % (8,6 % au Québec). Cette baisse du taux de chômage permet à la région de se classer deuxième au Québec, juste derrière la région de la capitale nationale (5,4 %). Rappelons qu'en 2005, l'Outaouais occupait le 6e rang. Le secteur des services, qui regroupe environ 85,0 % de la main-d'oeuvre de l'Outaouais (75,0 % au Québec) continuera d'offrir de bonnes perspectives d'emploi d'ici 2007, notamment dans les services publics et touristiques ainsi que dans ceux axés sur l'économie du savoir. La proximité d'Ottawa n'est pas étrangère à ce succès. En effet, comme capitale nationale, elle attire encore des touristes, mais compte tenu de la reprise dans le secteur de la haute technologie, elle génère de nouveau une certaine catégorie d'emplois. Après avoir connu une période plus sombre l'an dernier, l'économie de la région retrouve sa vigueur.

L'indice de confiance des consommateurs, présentement à la hausse, laisse entrevoir aussi des signes positifs. L'indice du Conference Board a crû de 0,5 point en septembre pour s'établir à 119,8. Selon l'organisme, les Canadiens étaient plus optimistes en septembre au sujet de leur situation financière actuelle et future.

Le loyer de l'argent est, pour sa part, le présage de bonnes nouvelles pour les consommateurs. En effet, le 6 septembre dernier, la Banque du Canada a laissé son taux directeur inchangé une fois de plus. Cette situation pourrait durer, et le loyer de l'argent pourrait même baisser d'ici 2007. En effet, l'économie canadienne est toujours près de son potentiel, et celle de nos voisins du sud atterrit, d'où la nécessité pour les banques centrales de mettre en œuvre des politiques plus expansionnistes. Sur les marchés boursiers, le premier semestre de 2006 a été marqué par une correction assez importante de l'indice S&P/TSX, et ce, après un début d'année très prometteur (ex. : baisse de 4,1 % au deuxième trimestre, par rapport au premier).

En outre, la volatilité récente du prix des métaux et de l'énergie a rendu les

SOMMAIRE

1 Aucun signe d'altération des conditions économiques

2 Légère remontée de sinscriptions

2 Baisse du rythme de croissance des maisons existantes

3 Marché du neuf tributaire des logements collectifs

3 Poursuite de la remontée du taux d'inoccupation

4 Les taux hypothécaires ont culminé

5 Résumé des prévisions

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC

investisseurs un peu fébriles. Tous ces facteurs justifient la fin de la hausse du taux directeur au pays, ce qui devrait favoriser une plus grande stabilité des indices. Il semble donc de plus en plus évident qu'une détente monétaire verra le jour en 2007 afin de contrer le ralentissement économique et une faible progression des indices des prix au pays.

Légère remontée des inscriptions

Après avoir connu une croissance record en 2005 (+28 %), le nombre de maisons existantes à vendre a augmenté moins rapidement durant la première moitié de 2006. Précisons toutefois que maintenir le nombre d'inscriptions au même niveau qu'en 2005 était en soi un défi. Néanmoins, au cours des derniers mois les agents immobiliers ont installé un grand nombre de pancartes « À vendre », à tel point qu'à la fin du mois de septembre, on dénombrait 2 552 inscriptions dans la région de Gatineau, soit 5 % de plus qu'un an auparavant. Il faut remonter au début des années 2000, soit juste avant le commencement du boom immobilier, pour retrouver un nombre de vendeurs aussi élevé.

Les éventuels acheteurs de maisons ont donc encore plus de choix. Cette situation, combinée à des conditions économiques et financières encore favorables, exercera une dernière pression à la hausse sur les ventes en 2006. L'année 2006 se terminerait donc avec un total de 4 100 transactions (+3 %). Toutefois, le marché ne montre pas de véritables signes de retournement. En effet, le ratio vendeurs/acheteur se contracte (6 au troisième trimestre vs 7, à la même période en 2005) en dépit de l'arrivée massive de vendeurs sur le marché, et la croissance des prix reste stable aux alentours de 6 %. En 2007,

Nombre total de reventes sur le réseau S.I.A.®
- Région de Gatineau -

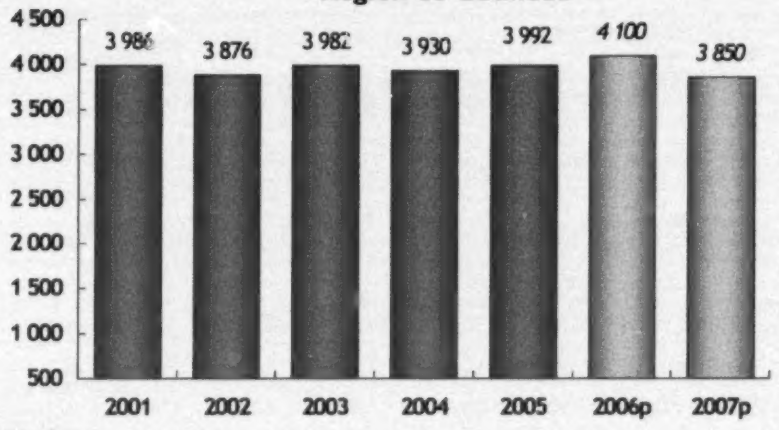


Figure 1

les conditions économiques et financières de nouveau favorables devraient maintenir les ventes à un niveau encore très élevé. Par contre, la diminution de l'abordabilité des maisons existantes pourrait faire perdre au marché de la revente un peu de son dynamisme. Les ventes diminueraient alors pour atteindre le chiffre de 3 850 (- 6 %) environ.

Baisse du rythme de croissance du prix des maisons existantes

Durant les mois à venir, nous devrions assister à une croissance moins rapide du prix des maisons et à un relâchement graduel des conditions de marché, c'est-à-dire que celui-ci se dirigera tranquillement vers l'équilibre. Cette situation découlera de la progression soutenue de l'offre de maisons à vendre et d'un certain fléchissement de la demande. Cette hausse plus faible des prix devrait en effet contribuer à attirer plus de vendeurs potentiels, mais sera-t-elle suffisante? Plusieurs acheteurs, voyant la différence s'amenuiser entre les paiements hypothécaires relatifs à une maison existante et ceux se rapportant à une habitation neuve, pourraient opter pour le marché du neuf.

En 2006, le montant moyen des transactions effectuées par l'entremise du S.I.A.® devrait s'établir à 168 000 $. Pour la deuxième année de suite après le boom immobilier, la majoration des prix serait donc inférieure à 10 %. Même s'il est certes vrai que la région de l'Outaouais, comme plusieurs autres au Québec, avait du rattrapage à faire au chapitre des prix, nous pensons que ce rattrapage est maintenant terminé et que la progression future des prix résultera plutôt d'une évolution conjoncturelle. Au cours des années à venir, les acheteurs ne supporteront plus des hausses aussi considérables, même si les taux hypothécaires devaient baisser.

D'ici la fin de 2006, le marché de la revente devrait assurément passer d'une situation de surchauffe à une situation dans laquelle les vendeurs céderont graduellement un certain pouvoir d'achat aux acheteurs. Cela sera particulièrement vrai pour les maisons unifamiliales, car une partie de la demande pourrait être accaparée par le marché du neuf, à cause des prix. Ce desserrement du marché se confirmera donc en 2007, et la progression des prix se limitera à 4 %, ce qui portera le prix moyen à 175 000 $. Cependant, tant que le marché en sera

un de vendeurs, la hausse des prix demeurera supérieure à l'inflation (± 2 %).

Marché du neuf tributaire des logements collectifs

L'année dernière, la région de l'Outaouais a vu sa population augmenter de 1,2 % (+0,7 % au Québec) pour atteindre 341 752 habitants. Le centre urbain de la nouvelle ville de Gatineau a attiré de nouveaux ménages grâce, entre autres, à l'offre d'emplois spécialisés dans le domaine de la haute technologie. Par ailleurs, la région a été favorisée au chapitre de la création de ménages, car une majeure partie de sa population se situe dans la tranche des 20 à 49 ans. C'est une bonne nouvelle pour la construction résidentielle, car son essor dépend, entre autres, de la formation des ménages. Cependant, vu le vieillissement de la population à Gatineau et ailleurs au Québec, et vu le faible taux d'inoccupation dans les résidences pour personnes âgées, les promoteurs immobiliers sentent bien que la demande d'habitations destinées aux aînés demeurera soutenue. Plus encore, la hausse constante du prix des maisons neuves et existantes freine quelque peu la demande de ce type d'habitations. Voilà autant de raisons qui nous font croire que l'année prochaine, comme ce fut le cas cette année, le marché du neuf se maintiendra surtout grâce aux logements collectifs. En effet, l'offre actuelle de logements collectifs spécialisés est déficitaire dans la région, et plusieurs unités seront mises en chantier cet automne (plus de 300) et en 2007 (au moins 300).

Par ailleurs, sans la construction, cette année, d'un nombre important de logements collectifs (copropriétés, maisons jumelées et en rangée,

Mises en chantier résidentielles totales
-Région de Gatineau -

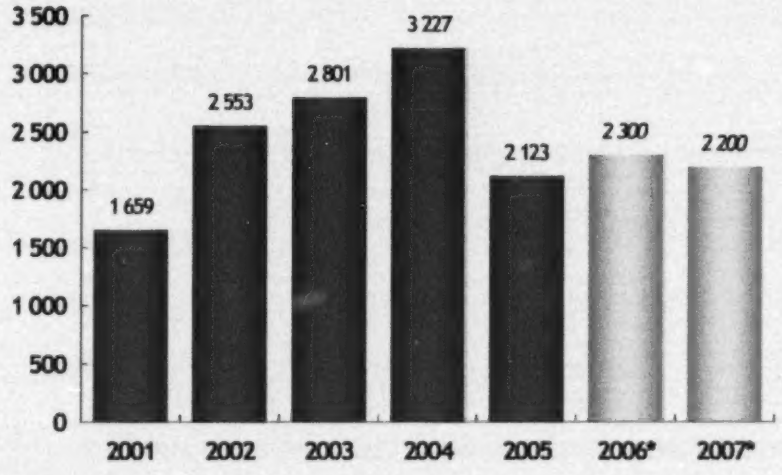


Figure 2

immeubles locatifs), les mises en chantier n'auraient certainement pas augmenté. En effet, si l'on avait coulé le même nombre de fondations de logements collectifs qu'en 2005, le bilan du mois de septembre serait de 1 382 mises en chantier contre 1 434 pour la même période en 2005 (-4 %). Puisque le prix d'une maison neuve individuelle a dépassé le seuil psychologique de 200 000 $, alors que celui d'une copropriété ou d'une maison jumelée ou en rangée n'atteint pas 150 000 $ en moyenne, la décision va se soi pour plusieurs acheteurs.

Pour ce qui est des mises en chantier d'habitations en propriété absolue, 2006 devrait se démarquer par une contraction de la demande. Les mises en chantier de ce type d'habitations baisseraient de 5 % pour atteindre le chiffre de 1 130 en 2006 et de 1 050 en 2007. Par contre, la construction de logements collectifs (types d'habitations plus abordables et logements locatifs) continuera de croître. Au total, 1 170 nouvelles unités seront commencées cette année, soit 26 % de plus, et 1 150, l'année prochaine, soit 2 % de moins.

Poursuite de la remontée du taux d'inoccupation

La région de l'Outaouais partage avec sa voisine, celle d'Ottawa, un espace économique de plus d'un million d'habitants. De fait, les villes d'Ottawa et de Gatineau forment la quatrième agglomération urbaine canadienne en importance, après Toronto, Montréal et Vancouver. Le taux de chômage y est inférieur à la moyenne québécoise (6,9 % contre 8,3 %), et les besoins de main-d'œuvre prévus sont considérables (Emploi-Québec estime que 28 000 emplois seront créés d'ici 2009 et que les perspectives sont excellentes pour les immigrants qui choisiront de s'installer dans l'Outaouais). Dans ce contexte, une vague d'immigration aurait sans doute des conséquences non négligeables sur le marché locatif, notamment celle de combler, du moins partiellement, le vide laissé par les accédants à la propriété.

Cependant, ce facteur sera le seul à stimuler la demande, les variables déterminantes sur le marché locatif (accession à la propriété, emploi pour les plus jeunes) évolueront toutes de façon à exercer une pression à la hausse sur le taux d'inoccupation au cours des deux prochaines années. L'offre de nouveaux logements demeurera relativement élevée en 2006, soit près de 300 unités traditionnelles (appartements destinés à une clientèle habituelle et non pas à des aînés) et autant d'unités pour personnes âgées. Elle s'accroîtra aussi en 2007, mais surtout grâce, une fois encore, aux logements pour aînés. En effet, la relative stabilité des loyers et l'accession à la propriété, qui sera encore forte en 2007, ne devraient pas continuer d'encourager les mises en chantier de logements locatifs destinés au grand public. Ces éléments vont donc exercer des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation, qui va encore progresser légèrement. Il ne devrait toutefois pas dépasser la barre des 5 % d'ici 2007.

Les taux hypothécaires ont culminé

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien en regard de la devise américaine et du niveau peu élevé de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada au quatrième trimestre de 2006 et en 2007.

Les taux hypothécaires ont gagné de 1,0 à 1,5 point de pourcentage entre septembre 2005 et septembre 2006. On s'attend à ce qu'ils demeurent faibles durant les deux ou trois prochains trimestres, période où ils devraient diminuer d'entre 25 et 75 centièmes de point avant de recommencer à monter. Au quatrième trimestre de 2006 et en 2007, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,50-6,50 %, 5,75-6,75 % et 6,00-7,00 %.

Taux d'inoccupation
-Région de Gatineau -

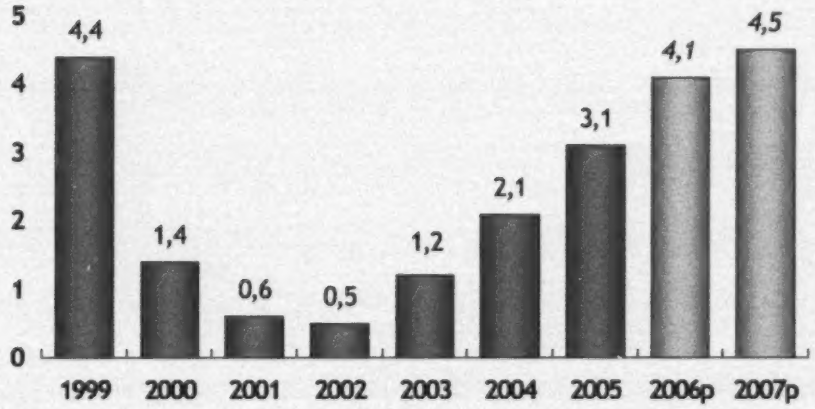


Figure 3

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS
Région métropolitaine de Gatineau
Automne-hiver 2006

	2003	2004	2005p	2006p	2004/2005	2005/2006
MARCHÉ DE LA REVENTE [1]						
Ventes S.I.A.®						
Total	3 982	3 930	4 000	3 800	2 %	-5 %
Propriété absolue	3 177	3 202	3 200	3 100	0 %	-3 %
Copropriété	465	435	500	450	15 %	-10 %
Plex (2 à 5 unités)	340	293	300	250	2 %	-17 %
Inscriptions S.I.A.® courantes						
Total	1 332	1 628	2 000	2 350	23 %	18 %
Propriété absolue	1 064	1 277	1 550	1 800	21 %	16 %
Copropriété	135	218	300	400	38 %	33 %
Plex (2 à 5 unités)	133	133	150	150	13 %	0 %
Prix S.I.A.® moyen ($)						
Total	138 050	155 099	166 000	172 500	7 %	4 %
Propriété absolue	143 281	160 371	171 000	178 000	7 %	4 %
Copropriété	104 009	111 802	117 000	119 000	5 %	2 %
Plex (2 à 5 unités)	135 843	162 035	178 000	187 000	10 %	5 %
MARCHÉ DU NEUF						
Mises en chantier						
Total	2 801	3 227	2 300	2 000	-29 %	-13 %
Propriété absolue	1 885	2 015	1 700	1 500	-16 %	-12 %
Copropriété	209	806	400	250	-50 %	-38 %
Locatif	707	406	200	250	-51 %	25 %
Prix moyen ($)						
Maisons individuelles	177 491	196 088	209 000	218 000	7 %	4 %
Maisons jumelées	118 252	128 743	135 000	140 000	5 %	4 %
MARCHÉ LOCATIF (%)						
Taux d'inoccupation (octobre)	1,2	2,1	3,0	3,0	--	--
Taux de variation des loyers (2 c.c.)	6,7	3,8	2,0	2,5	--	--
APERÇU ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire - 1 an (%)	4,6	5,1	6,3	(5,5 - 6,5)	--	--
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	6,2	6,0	6,7	(6,0 - 7,0)	--	--
Variation annuelle de l'emploi	8 675	3 000	3 000	1 500	--	--
Taux de chômage (%)	6,5	6,5	6,6	6,7	--	--

[1] : La publication des données S.I.A.® est rendue possible grâce à la collaboration de la Fédération des chambres immobilières du Québec et de la Chambre immobilière de l'Outaouais. Les données peuvent différer de celles publiées antérieurement.

p : prévisions SCHL

Sources : SCHL, CIO et Statistique Canada

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

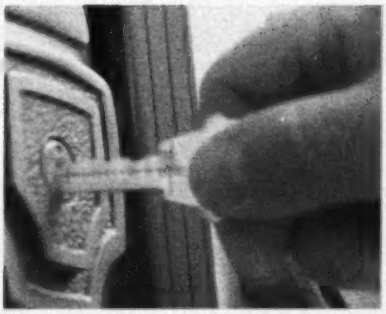
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Consultez en ligne des données exactes, complètes et actuelles sur le logement, présentées dans une vaste gamme de publications nationales et dans de nombreux rapports et tableaux statistiques.

Voici quelques-uns des rapports gratuits que vous trouverez en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Les intentions des consommateurs d'acheter ou de rénover un logement
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains

Vous pouvez également vous procurer des rapports régionaux :

- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec
- Enquête sur le logement des aînées, Colombie-Britannique
- Rapport sur les copropriétés, région du Grand Toronto (RGT)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Coup d'oeil sur le marché de l'habitation, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du Code national du bâtiment du Canada 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.

Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

64289_2006_B02